SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2763398 - RS(2024/0375114-6)

RELATOR	**:**	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	MARCELO REIS DA SILVA
ADVOGADOS	:	BÁRBARA MARTINS LOPES - RS090042
		EFENDY EMILIANO MALDONADO BRAVO - RS082227
		GILBERTO PAZ CADAVAL - RS127249
		MARIA CAROLINA SILVA JOHN - RS131962
AGRAVADO	:	ROGERIO CASTILHOS PADILHA
ADVOGADO	:	EBERSON FERNANDES TAVARES - RS101630

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMISSÃO DE POSSE E USUCAPIÃO EM IMÓVEL VINCULADO AO SFH. IMPOSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO E ÓBICE AO REEXAME PROBATÓRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, pelos óbices da Súmula n. 83 do STJ quanto à impossibilidade de usucapião de imóvel vinculado ao SFH, da Súmula n. 7 do STJ quanto ao reexame dos requisitos da usucapião, e pela ausência de interesse recursal sobre a alegada incompetência da Justiça Estadual.
2. A controvérsia diz respeito a ação de imissão de posse em imóvel adquirido da Caixa Econômica Federal, com desacolhimento da exceção de usucapião.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente a imissão de posse e improcedente a exceção de usucapião, fixando honorários em 10% do valor da causa.
4. A Corte de origem manteve a sentença em decisão monocrática confirmada em agravo interno, majorando honorários para 12%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se estão preenchidos os requisitos da usucapião extraordinária previstos no Código Civil; (ii) saber se estão preenchidos os requisitos da usucapião especial urbana previstos na Lei n. 10.257/2001; (iii) saber se é competente a Justiça Federal ou o foro da situação do imóvel, à luz do art. 47 do CPC; e (iv) saber se há dissídio jurisprudencial apto ao conhecimento do recurso especial pela alínea c.

Documento eletrônico VDA54870211 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/03/2026 15:54:11
Publicação no DJEN/CNJ de 12/03/2026. Código de Controle do Documento: 05af123f-230e-4a5a-b273-b2394b570acc

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ, pois a revisão das conclusões quanto aos requisitos de posse e destinação do imóvel demandaria reexame do conjunto fático-probatório.

7. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, por estar o acórdão em consonância com o entendimento desta Corte quanto à insuscetibilidade de usucapião de imóvel vinculado ao SFH.

8. Afasta-se o interesse recursal quanto à competência, porque a própria decisão estadual remeteu eventuais controvérsias com a CEF à Justiça Federal.

9. O dissídio não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando o conhecimento do recurso demanda reexame de fatos e provas sobre os requisitos da usucapião; 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ que afasta a usucapião de imóvel vinculado ao SFH; 3. Não há interesse recursal específico quando a decisão recorrida já encaminha a controvérsia à Justiça Federal em ação própria; 4. O dissídio jurisprudencial não se demonstra sem cotejo analítico e similitude fática, conforme arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.238; Lei n. 10.257/2001, arts. 9º, 12; CPC, arts. 47, 1.029 § 1º; RISTJ, art. 255 § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 10 de março de 2026.

Ministro João Otávio de Noronha
Relator

Documento eletrônico VDA54870211 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 10/03/2026 15:54:11
Publicação no DJEN/CNJ de 12/03/2026. Código de Controle do Documento: 05af123f-230e-4a5a-b273-b2394b570acc

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2763398 - RS(2024/0375114-6)

RELATOR	:	**MINISTRO JOÃO OTÁVIO DE NORONHA**
AGRAVANTE	:	MARCELO REIS DA SILVA
ADVOGADOS	:	BÁRBARA MARTINS LOPES - RS090042
		EFENDY EMILIANO MALDONADO BRAVO - RS082227
		GILBERTO PAZ CADAVAL - RS127249
		MARIA CAROLINA SILVA JOHN - RS131962
AGRAVADO	:	ROGERIO CASTILHOS PADILHA
ADVOGADO	:	EBERSON FERNANDES TAVARES - RS101630

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. IMISSÃO DE POSSE E USUCAPIÃO EM IMÓVEL VINCULADO AO SFH. IMPOSSIBILIDADE DE USUCAPIÃO E ÓBICE AO REEXAME PROBATÓRIO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo em recurso especial interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial, pelos óbices da Súmula n. 83 do STJ quanto à impossibilidade de usucapião de imóvel vinculado ao SFH, da Súmula n. 7 do STJ quanto ao reexame dos requisitos da usucapião, e pela ausência de interesse recursal sobre a alegada incompetência da Justiça Estadual.
2. A controvérsia diz respeito a ação de imissão de posse em imóvel adquirido da Caixa Econômica Federal, com desacolhimento da exceção de usucapião.
3. Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente a imissão de posse e improcedente a exceção de usucapião, fixando honorários em 10% do valor da causa.
4. A Corte de origem manteve a sentença em decisão monocrática confirmada em agravo interno, majorando honorários para 12%.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

5. Há quatro questões em discussão: (i) saber se estão preenchidos os requisitos da usucapião extraordinária previstos no Código Civil; (ii) saber se estão preenchidos os requisitos da usucapião especial urbana previstos na Lei n. 10.257/2001; (iii) saber se é competente a Justiça Federal ou o foro da situação do imóvel, à luz do art. 47 do CPC; e (iv) saber se há dissídio jurisprudencial apto ao conhecimento do recurso especial pela alínea c.

III. RAZÕES DE DECIDIR

6. Incide a Súmula n. 7 do STJ, pois a revisão das conclusões quanto aos requisitos de posse e destinação do imóvel demandaria reexame do conjunto fático-probatório.

Documento eletrônico VDA54538943 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/03/2026 14:55:46
Código de Controle do Documento: a90fdf67-9008-4ac7-b74c-e900987e3e9b

7. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ, por estar o acórdão em consonância com o entendimento desta Corte quanto à insuscetibilidade de usucapião de imóvel vinculado ao SFH.

8. Afasta-se o interesse recursal quanto à competência, porque a própria decisão estadual remeteu eventuais controvérsias com a CEF à Justiça Federal.

9. O dissídio não foi demonstrado por ausência de cotejo analítico, nos termos dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10. Agravo em recurso especial desprovido.

Tese de julgamento: "1. Incide a Súmula n. 7 do STJ quando o conhecimento do recurso demanda reexame de fatos e provas sobre os requisitos da usucapião; 2. Aplica-se a Súmula n. 83 do STJ quando o acórdão recorrido está em consonância com a jurisprudência do STJ que afasta a usucapião de imóvel vinculado ao SFH; 3. Não há interesse recursal específico quando a decisão recorrida já encaminha a controvérsia à Justiça Federal em ação própria; 4. O dissídio jurisprudencial não se demonstra sem cotejo analítico e similitude fática, conforme arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ."

Dispositivos relevantes citados: CC, arts. 1.238; Lei n. 10.257/2001, arts. 9º, 12; CPC, arts. 47, 1.029 § 1º; RISTJ, art. 255 § 1º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, Súmulas n. 7, 83.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por MARCELO REIS DA SILVA contra a decisão que inadmitiu o recurso especial, pela Súmula n. 83 do STJ quanto à tese de impossibilidade de usucapião de imóvel vinculado ao Sistema Financeiro da Habitação, pela Súmula n. 7 do STJ quanto à pretensão de reexame fático-probatório sobre os requisitos da usucapião, e pela ausência de interesse recursal no ponto em que se sustenta a incompetência da Justiça Estadual diante do interesse da União/CEF.

Alega a parte agravante que os pressupostos de admissibilidade do recurso especial foram atendidos.

O recurso especial foi interposto com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul em agravo interno, nos autos de ação de imissão de posse.

Documento eletrônico VDA54538943 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/03/2026 14:55:46
Código de Controle do Documento: a90fdf67-9008-4ac7-b74c-e900987e3e9b

O julgado foi assim ementado (fl. 408):

> AGRAVO INTERNO. POSSE. BENS IMÓVEIS. AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE. APLICAÇÃO DO ART. 932 DO CPC. - IMISSÃO DE POSSE. REQUISITOS. EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO. A AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE É AÇÃO DE NATUREZA REAL E PETITÓRIA EM QUE AMPARADO POR JUSTO TÍTULO DE PROPRIEDADE O AUTOR PRETENDE A IMISSÃO NA POSSE DO BEM ADQUIRIDO ANTE A POSSE INJUSTA DO RÉU. A EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO É OPONÍVEL À AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE FUNDADA EM TÍTULO DE PROPRIEDADE; E DEVE SER VEICULADA NA CONTESTAÇÃO INSTRUÍDA COM A PROVA DOS SEUS REQUISITOS. CIRCUNSTÂNCIA DOS AUTOS EM QUE ERA CASO DE MANTER A SENTENÇA DE PROCEDÊNCIA DA AÇÃO DE IMISSÃO DE POSSE E DESACOLHIMENTO DA EXCEÇÃO DE USUCAPIÃO; E SE IMPÕE MANTER A DECISÃO DO RELATOR POR ADEQUADA APLICAÇÃO DA REGRA CONTIDA NO ART. 932 DO CPC/15.

Não foram opostos embargos de declaração.

No recurso especial, a parte aponta violação dos seguintes artigos:

a) 1.238, do Código Civil, porque o recorrido teria exercido posse mansa, pacífica e ininterrupta por mais de 15 anos, com moradia familiar e benfeitorias, de modo que estariam preenchidos os requisitos da usucapião extraordinária e a hipoteca não impediria a aquisição originária;

b) 9º e 12, da Lei n. 10.257/2001, já que foram atendidos os requisitos da usucapião especial urbana, com posse para moradia da família em área inferior a 250 m², sem oposição e sem titularidade de outro imóvel;

c) 47, do Código de Processo Civil, pois a controvérsia deveria ser julgada pela Justiça Federal em razão do alegado interesse da União/CEF e, de todo modo, competente o foro da situação do imóvel.

Sustenta que o Tribunal de origem, ao decidir que seria insuscetível de usucapião imóvel vinculado ao SFH e que não estariam comprovados os requisitos da usucapião, divergiu de julgados que admitiriam a usucapião em hipóteses análogas.

Documento eletrônico VDA54538943 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/03/2026 14:55:46
Código de Controle do Documento: a90fdf67-9008-4ac7-b74c-e900987e3e9b

Requer o provimento do recurso para que se reconheça a usucapião, com declaração do domínio e expedição de título hábil ao registro. Requer ainda, subsidiariamente, que se reconheça a competência da Justiça Federal.

Contrarrazões às fls. 536-539.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia diz respeito a ação de imissão de posse em que a parte autora pleiteou a imissão definitiva na posse do imóvel adquirido da Caixa Econômica Federal, com tutela de urgência para desocupação e certificação do estado do bem.

Na sentença, o Juízo de primeiro grau julgou procedente o pedido de imissão de posse e improcedente a reconvenção com exceção de usucapião, fixando honorários em 10% do valor da causa em desfavor dos réus.

A Corte de origem manteve, por decisão monocrática confirmada em agravo interno, a sentença de procedência da imissão de posse e o desacolhimento da exceção de usucapião, majorando os honorários para 12%.

I - Art. 1.238, do Código Civil

No recurso especial, o recorrente afirma que comprovou posse mansa, pacífica, contínua e com animus domini desde 1987, com moradia familiar e benfeitorias, de modo que estariam preenchidos os requisitos da usucapião extraordinária, independentemente de título e boa-fé, e que a existência de hipoteca não impediria a aquisição originária.

O acórdão recorrido concluiu que o imóvel estava gravado com hipoteca em favor da CEF, houve penhora em 16/8/2005, adjudicação em 7/4/2011, e transmissão ao autor em 2019. Reconheceu tratar-se de bem vinculado ao SFH e

Documento eletrônico VDA54538943 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/03/2026 14:55:46
Código de Controle do Documento: a90fdf67-9008-4ac7-b74c-e900987e3e9b

de bem litigioso, além de registrar que o requerido não comprovou posse qualificada pelo lapso necessário para prescrição aquisitiva, mantendo a sentença e aplicando a jurisprudência do STJ sobre a insuscetibilidade de usucapião de imóvel vinculado ao SFH (fls. 403-407).

No ponto, rever a conclusão da Corte estadual quanto ao preenchimento dos requisitos da usucapião demandaria reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial pela Súmula n. 7 do STJ.

Ademais, ao decidir que não é possível a aquisição por usucapião de imóveis vinculados ao SFH, está em sintonia com o entendimento do STJ.

Caso, pois, de aplicação da Súmula n. 83 do STJ.

Nesse sentido, os seguintes julgados: AgInt no REsp n. 1.700.681/AL; AgInt no AREsp n. 1.171.235/RJ; AgInt no AgInt nos EDcl no AREsp n. 2.111.667/RS; AgInt nos EDcl no REsp n. 1.981.168/RS; e AgInt no AREsp n. 1.765.775/PR.

II - Arts. 9º e 12, da Lei n. 10.257/2001

No recurso especial, a parte recorrente alega que preencheu os requisitos da usucapião especial urbana, com posse superior a cinco anos, para moradia da família, em área não superior a 250 m², sem oposição e sem titularidade de outro imóvel, sendo parte legítima para o pedido.

O acórdão recorrido afastou a possibilidade de usucapião, por se tratar de imóvel vinculado ao SFH e por ausência de comprovação da posse qualificada pelo período necessário, mantendo a imissão de posse com base em justo título e na jurisprudência do STJ (fls. 403-407).

A revisão das conclusões quanto aos requisitos de posse e destinação para moradia exigiria revolvimento fático-probatório, o que encontra óbice na Súmula n. 7 do STJ.

Documento eletrônico VDA54538943 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/03/2026 14:55:46
Código de Controle do Documento: a90fdf67-9008-4ac7-b74c-e900987e3e9b

Além disso, ao decidir que a vinculação ao SFH impede a aquisição por usucapião, está em consonância com o entendimento do STJ.

Incide, também, a Súmula n. 83 do STJ.

Nesse sentido, AgInt no REsp n. 1.700.681/AL; AgInt no AREsp n. 1.171.235/RJ; AgInt nos EDcl no REsp n. 1.981.168/RS.

III - Art. 47, do Código de Processo Civil

Alega o recorrente que, sendo a CEF interessada, deveria haver declínio à Justiça Federal, e, de todo modo, é competente o foro da situação do imóvel.

O acórdão recorrido consignou que as questões envolvendo aquisição alegada e arrematação somente poderiam ser objeto de deliberação em ação própria envolvendo a CEF, a tramitar na Justiça Federal; e, no caso, assegurou a imissão de posse ao autor com base em seu título (fls. 403-407).

No ponto, a decisão estadual já acolheu, em essência, a diretriz de que a discussão com a CEF deve ocorrer em ação própria na Justiça Federal, circunstância que afasta o interesse recursal específico do agravante nesse tema, mantendo-se o resultado do julgamento quanto à imissão de posse.

IV - Divergência jurisprudencial

A parte alega dissídio, apontando julgados que admitiriam usucapião em hipóteses semelhantes.

Para a interposição de recurso especial fundado na alínea c do permissivo constitucional, é necessário o atendimento dos requisitos essenciais para a comprovação do dissídio jurisprudencial, conforme prescrições dos arts. 1.029, § 1º, do CPC e 255, § 1º, do RISTJ.

Isso porque não basta a simples transcrição da ementa dos paradigmas, pois, além de juntar aos autos cópia do inteiro teor dos arestos tidos por

Documento eletrônico VDA54538943 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/03/2026 14:55:46
Código de Controle do Documento: a90fdf67-9008-4ac7-b74c-e900987e3e9b

divergentes ou de mencionar o repositório oficial de jurisprudência em que foram publicados, deve a parte recorrente proceder ao devido confronto analítico, demonstrando a similitude fática entre os julgados, o que não foi atendido no caso.

Portanto, está prejudicada a apreciação do dissídio jurisprudencial ante a não realização do devido cotejo analítico.

Ademais, a incidência da Súmula n. 7 do STJ impede o conhecimento do recurso lastreado, também, pela alínea c do permissivo constitucional, ante a ausência de identidade entre as bases fáticas do acórdão recorrido com os paradigmas, próprias de cada caso.

Por fim, a própria incidência da Súmula n.83 do STJ afasta o alegado dissídio jurisprudencial.

V - Conclusão

Ante o exposto, **nego provimento ao agravo em recurso especial.**

Nos termos do § 11 do art. 85 do CPC, majoro, em 10% sobre o valor já arbitrado nas instâncias de origem, os honorários advocatícios em desfavor da parte ora recorrente, observados, se aplicáveis, os limites percentuais previstos no § 2º do referido artigo e ressalvada eventual concessão de gratuidade de justiça.

É o voto.

Documento eletrônico VDA54538943 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): JOÃO OTÁVIO DE NORONHA Assinado em: 02/03/2026 14:55:46
Código de Controle do Documento: a90fdf67-9008-4ac7-b74c-e900987e3e9b

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
QUARTA TURMA

AREsp 2.763.398 / RS

Número Registro: 2024/0375114-6 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
50023594020198210023

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE	:	MARCELO REIS DA SILVA
ADVOGADOS	:	EFENDY EMILIANO MALDONADO BRAVO - RS082227
		BÁRBARA MARTINS LOPES - RS090042
		GILBERTO PAZ CADAVAL - RS127249
		MARIA CAROLINA SILVA JOHN - RS131962
AGRAVADO	:	ROGERIO CASTILHOS PADILHA
ADVOGADO	:	EBERSON FERNANDES TAVARES - RS101630

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - POSSE

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Documento eletrônico VDA54846045 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 01:04:59
Código de Controle do Documento: b3fb4544-40bd-4c2f-b95d-4878637859d2

Brasília, 09 de março de 2026

Documento eletrônico VDA54846045 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 10/03/2026 01:04:59
Código de Controle do Documento: b3fb4544-40bd-4c2f-b95d-4878637859d2